

Egzamin notarialny 2023. Wzory aktów notarialnych, omówienia, wskazówki i komentarze

Wydanie 3.

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

CZĘŚĆ I. EGZAMIN NOTARIALNY

1. Egzamin notarialny i jego swoistości

1.1. Przebieg egzaminu notarialnego

Egzamin notarialny przeprowadza się na podstawie art. 74 PrNot. Celem egzaminu notarialnego zgodnie z art. 74 § 3 PrNot jest sprawdzenie przygotowania prawniczego osoby przystępującej do egzaminu do samodzielnego i należytego wykonywania zawodu notariusza. Zgodnie z § 4 powołanego przepisu egzamin ten składa się z trzech części pisemnych. Z § 5 wynika, że egzamin przeprowadza się raz w roku w terminie wyznaczonym przez Ministra Sprawiedliwości. Paragrafy 7–11 omawianego artykułu regulują funkcjonowanie komisji przygotowujących zadania na egzamin notarialny. Na szczególną uwagę zasługuje § 14 tego przepisu, z którego wynika, że zespół odpowiedzialny za przeprowadzanie egzaminu ma obowiązek przygotować zarówno treść zadań, jak również opis zagadnień istotnych stanowiących propozycję możliwego rozwiązania tych zadań.

Powołane wyżej przepisy Prawa o notariacie znajdują swoje uszczegółowienie w treści rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 19.9.2013 r. w sprawie komisji egzaminacyjnej do spraw aplikacji notarialnej oraz przeprowadzania egzaminu wstępnego i notarialnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1621 ze zm.). Zgodnie z § 20 ust. 1 KomEgzNotR egzamin trwa 2–3 dni, natomiast czas na rozwiązywanie zadań egzaminacyjnych, czyli 360 minut, to regulacja, która znalazła się w § 20 ust. 2 KomEgzNotR.

Pierwszy i drugi dzień egzaminu notarialnego polega na opracowaniu projektu aktu notarialnego, natomiast zadanie rozwiązywane trzeciego dnia dotyczy opracowania projektu odmowy dokonania czynności notarialnej albo uzasadnienia jej dopuszczalności. Trzeciego dnia zadanie może polegać również na opracowaniu projektu czynności notarialnej innej niż akt notarialny (wynika to wprost z treści art. 74d § 1–2 PrNot). Warto podkreślić, że w czasie egzaminu notarialnego osoba zdająca może korzystać z tekstów aktów prawnych, komentarzy i orzecznictwa, nie może natomiast posiadać przy sobie urządzeń służących do przekazu lub odbioru informacji (wynika to z treści art. 74d § 4 i 5 PrNot).

System oceniania prac egzaminacyjnych został uregulowany w art. 74d § 3 i art. 74e PrNot. Z uregulowań powołanych przepisów wynika, że skala ocen używana na egzaminie notarialnym obejmuje oceny od 2 (niedostateczny) do 6 (celujący).

Warunkiem uzyskania pozytywnej oceny z egzaminu notarialnego jest, zgodnie z art. 74f § 1 PrNot, otrzymanie pozytywnej oceny z każdej części egzaminu. Uzyskanie pozytywnej oceny z egzaminu notarialnego powinno znaleźć odzwierciedlenie w wydaniu i doręczeniu uchwały to potwierdzającej, na mocy art. 74f § 2 PrNot. Pozytywny wynik egzaminu notarialnego skutkuje otrzymaniem statusu zastępcy notarialnego. Zdającym uzyskującym pozytywny wynik z egzaminu notarialnego na mocy art. 76 § 2 PrNot powinno zostać doręczone zaświadczenie potwierdzające posiadanie statusu zastępcy notarialnego. Takie zaświadczenie doręczane jest również prezesowi właściwej ze względu na miejsce zamieszkania zastępcy notarialnego izby notarialnej.

Zgodnie z regulacjami art. 74e § 2 PrNot każda praca osoby przystępującej do egzaminu notarialnego sprawdzana jest przez dwóch niezależnych egzaminatorów. Ocena przygotowanych projektów aktów notarialnych powinna odbywać się na drodze zwerifikowania pracy osoby zdającej i poszczególnych elementów wybranego przez zdającego sposobu rozwiązania zadania egzaminacyjnego z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Jak już wskazano, na mocy art. 74 § 14 PrNot, zespół przygotowujący zadania egzaminacyjne opracowuje także zestaw zagadnień istotnych. W orzecznictwie zauważa się jednak, że opisu zagadnień istotnych nie należy traktować jako bezwzględnie wiążących. Stanowią one jedynie narzędzie pomocnicze. Natomiast podstawowym kryterium wydawania oceny powinna być zgodność zaproponowanego przez zdającego rozwiązania z przepisami prawa. Tak np. w wyroku NSA z 28.2.2019 r. stwierdzono, że: „Rozwiązanie zadania, nawet poprawne pod względem formalnym może uzyskać ocenę negatywną wobec merytorycznych błędów popełnionych przez zdającego o ciężkim charakterze gatunkowym, świadczących o braku dostatecznej wiedzy merytorycznej zdającego, niepozwalających na uznanie, że jest on przygotowany do samodzielnego i należytego wykonywania zawodu notariusza. Stanowi to bowiem istotę egzaminu notarialnego, którego pozytywny rezultat otwiera dostęp do wykonywania zawodu”¹. Naczelny Sąd Administracyjny zauważył także, że opis istotnych zagadnień nie tworzy nowych kryteriów ocen i nie ma mocy wiążącej, a stanowi jedynie pewien schemat poprawnego, standardowego rozwiązania zadania egzaminacyjnego skierowany do egzaminatorów i komisji egzaminacyjnych.

Należy zwrócić również uwagę na to, że z ocen wydawanych przez egzaminatorów w odniesieniu do pojedynczej pracy egzaminacyjnej (a więc pracy stanowiącej rozwiązanie zadania egzaminacyjnego w ciągu każdego z 3 dni egzaminu), które to oceny zostały wydane niezależnie od siebie przez dwóch egzaminatorów, wyciągana jest średnia arytmetyczna (por. art. 74e § 4 PrNot). Praktyka prawniczych egzaminów zawodowych pokazuje, że oceny wydawane przez egzaminatorów mogą być niekiedy rozbieżne. Skutkiem tego może być sytuacja, w której praca zdającego zostanie oceniona przez jednego z egzaminatorów na ocenę 4 (dobry), natomiast przez drugiego na ocenę 2 (niedostateczny), a w rezultacie zdający uzyska pozytywną ocenę z tego dnia egzaminu, gdyż średnia tych dwóch ocen to 3 (dostateczny).

¹ II GSK 5545/16, Legalis.

1.2. Trudności związane z organizacją pracy zdającego na egzaminie notarialnym

Podstawową trudnością w czasie egzaminu notarialnego jest organizacja pracy. Jest tak przede wszystkim, dlatego że zadania egzaminacyjne dotyczą skomplikowanych stanów faktycznych, których obecność w praktyce notarialnej może być uznana za bardzo ograniczoną. Natomiast, zgodnie z powołanym powyżej § 20 ust. 1 KomEgzNotR oraz zasadami przeprowadzania egzaminu wstępnego i notarialnego, czas na rozwiązanie zadania egzaminacyjnego podczas każdego z dni egzaminu notarialnego to tylko 360 minut.

W związku z powyższym, celowe jest, aby osoba przystępująca do tego egzaminu wypracowała sobie zestaw narzędzi, które pozwolą jej na taką organizację pracy, która przełoży się na:

- 1) dostrzeżenie wszystkich istotnych komponentów składających się na przedstawiony w zadaniu stan faktyczny;
- 2) przygotowanie właściwej struktury projektu aktu notarialnego, która pozwoli na prawidłowe zgrupowanie, uporządkowanie i zapisanie oświadczeń stawających;
- 3) przygotowanie projektu ważnego i skutecznego aktu notarialnego.

Z powyższego wynika, że rozwiązanie zadania egzaminacyjnego powinno przebiegać w taki sposób, który pozwoli na pogodzenie wysiłku analitycznego, koncepcyjnego, redakcyjnego (skorelowanego z wysiłkiem twórczym) i walidacyjnego. Wysiłek analityczny i koncepcyjny związany z rozwiązywaniem przypadku egzaminacyjnego to w przeważającej części praca myślowa prawnika, której rezultatem powinno być dostrzeżenie wszystkiego tego, co zdaniem autorów przypadku może być uznane w jego treści za istotne.

Wysiłek analityczny i koncepcyjny należy omawiać łącznie, gdyż analiza treści przypadku powinna być ukierunkowana na właściwe przygotowanie rozwiązania zadania egzaminacyjnego, po to by na podstawie ogólnej wiedzy o tym, czego oczekuje się od rozwiązania dojść do szczegółowych ustaleń dotyczących tego, w jaki sposób poszczególne elementy przypadku egzaminacyjnego zorganizować, aby treść zaproponowanego rozwiązania spełniała oczekiwania hipotetycznych stawających do aktu, a także by treść ta – co nie mniej istotne – w pełni odpowiadała obowiązującemu porządkowi prawnemu.

Skutkiem powyższych operacji powinno być zainicjowanie wysiłku redakcyjnego połączone z wysiłkiem twórczym. Redagowanie aktu notarialnego powinno polegać na umieszczeniu w nim oświadczeń, których zamieszczenie jest konieczne ze względu na cel, jakiego oczekuje się od tego aktu. W tym świetle najistotniejsze jest to, że tylko bardzo nieznaczny fragment poszczególnych jednostek redakcyjnych aktu notarialnego uznać można za dokładny zapis oświadczenia w takim brzmieniu, w jakim mógłby je wyartykułować stawający do aktu. Notariusz, a tym bardziej osoba zdająca egzamin notarialny, powinien zmaksymalizować starania ukierunkowane na to, aby sformułować oświadczenia, które znajdują się w treści aktu, tak by odpowiadały one prawu. Redagując treść oświadczeń notariusz powinien wyposażyć je w takie komponenty, które jasno rozstrzygną kwestie prawne i faktyczne, mogące mieć wpływ na dokonywaną czynność.

Ostatni spośród wymienionych powyżej, czyli wysiłek walidacyjny, to ogół działań, przez które należy rozumieć sprawdzenie napisanego projektu aktu notarialnego pod kątem jego skuteczności i zgodności z obowiązującymi przepisami prawa. Uznać należy, że kształt procedury walidacji może się znacząco różnić w zależności od tego, co jest celem projektu aktu notarialnego. Należy jednak wskazać, że ogólne zasady przeprowadzania takiego testu uznać można za korespondujące ze strukturą projektu aktu notarialnego

i skuteczne walidowanie treści tego projektu odbywające się na zasadzie wtórnego analizowania i oceniania każdej napisanej przez zdającego jednostki redakcyjnej może być zabiegiem wartościowym, gdyż w każdym wypadku może i powinno zwrócić uwagę na symptomy zarówno niekompletności, jak też niekoherencji oświadczeń.

Analizowanie treści projektu aktu notarialnego pod kątem jego kompletności może przebiegać bardzo różnie ze względu na wielość możliwych stanów faktycznych. Z powyższym wiąże się to, że celowe jest, aby osoba zdająca egzamin notarialny dołożyła starań ukierunkowanych na ćwiczenie analizowania tekstów aktów notarialnych, właśnie pod kątem ich kompletności. W kontekście takiego wysiłku analitycznego warto powołać się na konstrukcję teoretyczną jaką jest „symptom niekompletności”. Ta bardzo ogólna konstrukcja powinna służyć analizowaniu i śledzeniu struktur tekstowych pod kątem dostrzeżenia wszystkich tych fragmentów, które sprawiają wrażenie niekompletnych. Oczywiście, opieranie się wyłącznie na wrażeniu, bez dokonania dokładnej weryfikacji podstaw prawnych, byłoby pomyłką. Kompletność oświadczeń skonstruowanych w oparciu o określone przepisy daje się zweryfikować na drodze analizy zgodności treści oświadczenia z brzmieniem i dyspozycjami przepisu. Treść wielu istotnych z punktu widzenia praktyki notarialnej przepisów została sformułowana w taki sposób, że oświadczenia spisane zbyt lakonicznie nie mogą być potraktowane jako w pełni skuteczne i właściwe, ze względu na to, iż w rezultacie porównania ich treści z przepisem, treść ta może okazać się niepełna. Jako przykład warto tutaj powołać się na problematykę reprezentacji przy akcie dowolnej, posiadającej osobowość prawną spółki prawa handlowego. W odniesieniu do umów, skutkiem których ma być nabycie nieruchomości przez taki podmiot, standardem jest, że osoba działająca w imieniu takiego podmiotu powinna złożyć oświadczenie, z którego będzie jasno wynikać, iż reprezentowany podmiot nie jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Niekiedy jednak zapomina się o tym, aby w treści takiego oświadczenia podać uzasadnienie, z którego wynikać będzie, dlaczego podmiot taki nie jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy.

Z powyższego wynika, że napisanie projektu aktu notarialnego na egzaminie notarialnym może być interpretowane jako pisanie swojego rodzaju opowieści, od której wymaga się pewnej nieskazitelnosci, pozwalającej na obronienie się zarówno przed zarzutem ignorowania poszczególnych implikacji stanu prawnego, jak też ewentualnym zarzutem braku koherencji pomiędzy przygotowanym projektem aktu a treścią przypadku.

1.3. Oceny wydawane przez egzaminatorów – zagadnienia istotne i ich charakter

Skala ocen obowiązująca na egzaminie notarialnym, a wynikająca wprost z art. 74d § 3 PrNot, powołana została powyżej. Skala ta obejmuje cztery oceny pozytywne, a więc ocenę: celującą (6), bardzo dobrą (5), dobrą (4) oraz dostateczną (3), a także jedną ocenę negatywną, czyli niedostateczną (2). Warto przypomnieć, że każda z prac zdającego jest oceniana niezależnie od siebie przez dwóch egzaminatorów.

Artykuł 74e § 2 PrNot stanowi wprost, że oceny rozwiązania każdego z zadań z części egzaminu notarialnego dokonują niezależnie od siebie dwaj członkowie komisji, biorąc pod uwagę w szczególności zachowanie wymogów formalnych, zastosowanie właści-

wych przepisów prawa i umiejętność ich interpretacji, poprawność zaproponowanego przez zdającego sposobu rozstrzygnięcia problemu. Analizowanie ocen wydanych przez egzaminatorów jest spójne z brzmieniem powołanego powyżej przepisu, gdyż to przede wszystkim liczba, treść i charakter przepisów, których zastosowanie w odniesieniu do danego zadania egzaminacyjnego było konieczne, determinuje strukturę oceny pracy egzaminacyjnej.

Na mocy art. 74 § 14 PrNot zespół przygotowujący zadania na egzamin notarialny sporządza je wraz z opisem istotnych zagadnień. Praktyka pokazuje, że dokument obejmujący opis zagadnień istotnych jest dokumentem dość zwięzłym, gdyż punktowane są w nim przepisy, których zastosowanie w danym stanie faktycznym jest konieczne lub też jedynie dochodzi w nich do omówienia sposobów rozwiązania konkretnych problemów pojawiających się w kasusie, np. przez wskazanie dokumentów, których powołanie jest konieczne, z ewentualnym wskazaniem trybu uzyskiwania tych dokumentów.

Opis zagadnień istotnych, pomimo że jest dokumentem zwięzłym, jest bardzo treściwy. Powyższe przekłada się na to, że sporządzane w bezpośrednim związku z tym opisem dokumenty zawierające oceny prac obejmujących projekty aktów notarialnych stanowiących rozwiązania zadań egzaminacyjnych w praktyce są dość rozbudowane, najczęściej kilkustronicowe. Zgodnie z tym, co zasygnalizowano powyżej, w treści oceny znajduje się wskazanie przepisów, których zastosowanie było konieczne dla właściwego rozwiązania kazusu. Sposób zastosowania każdego z kluczowych dla rozwiązania przepisów poddawany jest analizie. Celem tej analizy jest sprawdzenie tego, czy zdający – po pierwsze – zna pełną treść danego przepisu i – po drugie – czy daje temu wyraz w sposobie konstruowania oświadczeń, które projekt aktu notarialnego obejmuje. Należy zwrócić uwagę, że poszczególne oświadczenia, konstruowane w oparciu o określoną podstawę prawną, powinny wykazywać relewantny związek treściowy, strukturalny i terminologiczny z tą podstawą prawną. Powyższe uznać należy za nie mniej istotne w sytuacji, w której podstawa prawna złożenia określonego oświadczenia znajduje się w treści kilku pozostających w związku ze sobą przepisów. Istotne zarzuty dotyczące sposobu formułowania oświadczeń w treści projektu aktu notarialnego dotyczyć mogą tego, że dane oświadczenie sformułowane zostało w sposób lakoniczny, a więc taki, który na pierwszy rzut oka wydawać się może właściwy, ale po przeanalizowaniu pod kątem spójności z treścią przepisu lub przepisów przedstawia się już jako niekompletny, uwidaczniający pewne istotne pominięcia.

Powyższa analiza zwraca uwagę na to, że chociaż w metodologii sporządzania aktów notarialnych bardzo doniosłą rolę odgrywa kolejność składania oświadczeń, ich właściwy porządek i logiczny związek między nimi, a więc – nazywając ogólnie – determinanty kontekstowe, to jednak należy zadbać o to, aby pewne sekwencje tekstu w treści projektu aktu notarialnego zostały we właściwy sposób powtórzone, a także – doprecyzowane stosownie do dyspozycji określonego przepisu. Z powyższym w istotnym związku pozostaje zagadnienie powoływania się w treści projektu aktu notarialnego na inne oświadczenia, które już znalazły się w tym projekcie. Tego rodzaju zabieg jest bardzo często konieczny. Należy jednak zwrócić uwagę na to, że w praktyce rozwiązywania zadania egzaminacyjnego, czynienie takiego odwołania prowadzić może do częściowego uspienia czujności osoby egzaminowanej. Poszczególne przepisy, np. art. 777 § 1 pkt 4 KPC, wiążą się z określonym rygiem dotyczącym składania oświadczeń w oparciu o nie. Niedostatecznie precyzyjne powołanie się na konkretny fragment oświadczenia dotyczącego umowy sprzedaży, w którym określony został termin zapłaty, może być uznane za niepoprawne z punktu widzenia przepisu o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego, gdyż może w sposób dostatecznie jasny nie precyzować terminu lub zdarzenia, o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 KPC.

Z powyżej poczynionymi uwagami w ścisłym związku pozostaje inny, bardzo istotny z punktu widzenia oceniania prac na egzaminie notarialnym, problem, a mianowicie używanie w treści projektu aktu notarialnego właściwej terminologii prawniczej. Ujmując w sposób najbardziej zwięzły: za staranny język prawniczy w projekcie aktu notarialnego uznać należy język, który w odniesieniu do płaszczyzny leksykalnej, a także – w pewnym zakresie strukturalnej – odpowiada treści przepisów, w oparciu o które skonstruowane zostały zawarte w projekcie aktu oświadczenia. Rozważając dbałość o płaszczyznę leksykalną – należy zwrócić uwagę na używanie dokładnie tych słów, którymi posłużył się ustawodawca tworząc określoną normatywną konstrukcję. Należy jednak podkreślić, że w odniesieniu do tej dyrektywy trzeba kierować się także zdrowym rozsądkiem, a więc dbać o to, aby oświadczenia w treści aktu notarialnego były komunikatywne, zrozumiałe dla stawających – przystępne poznawczo. Nakaz dbałości o powyższe wynika wprost z art. 80 § 1 PrNot. Powyżej zasygnalizowano, że oprócz płaszczyzny leksykalnej doniosłe jest również dbanie o płaszczyznę strukturalną aktu. Imperatyw ten odnosi się zarówno do organizacji struktury aktu notarialnego na poziomie ogólnym, jak też do – o czym mowa tutaj – problemu organizacji treści poszczególnych oświadczeń, co powinno znajdować odzwierciedlenie we właściwym ustrukturyzowaniu i uporządkowaniu poszczególnych zdań w treści każdego oświadczenia. W praktyce oznacza to, że konieczne jest, aby zdania te tworzyły logiczny ciąg, a w szczególności nie wywoływały jakiegoś rodzaju dysonansu poznawczego, a więc, aby nie dokumentowały dwóch lub więcej stwierdzeń, które są względem siebie sprzeczne.

Oceny formułowane przez egzaminatorów sprawdzających prace osób zdających egzamin notarialny obejmują z konieczności krytyczne spojrzenie na te prace i są wydawane w sposób surowy. Z tym krytycznym wglądem koresponduje bardzo duża wnikliwość i szczegółowość tych ocen. Powyższe przesądza o tym, że osoba zdająca egzamin notarialny, z myślą o zwiększeniu swoich szans na powodzenie na egzaminie, powinna zadbać o to, aby wypracować sobie umiejętność krytycznej analizy własnej pracy prawniczej. Powyższe niewątpliwie nie jest zadaniem łatwym, jednak lektura własnych projektów aktów notarialnych i ich analiza może przynieść satysfakcjonujące rezultaty. Warto również dostrzec, że sprzymierzeńcem w ćwiczeniu tej umiejętności może być znajomość warsztatu pracy adwokata i radcy prawnego w sprawach cywilnych, gospodarczych i administracyjnych. Uszczegóławiając, należy stwierdzić, że pomocne może być zaznajomienie się z podstawami i techniką formułowania zarzutów w postępowaniach odwoławczych w wymienionych powyżej sprawach. Znajomość tych zagadnień można także doskonalić ćwicząc sporządzanie opinii prawnych i analizując metodykę ich tworzenia.

Na marginesie wspomnieć należy, że pisemne oceny prac sporządzanych w trakcie egzaminu notarialnego zwracają także uwagę na to, czy wszystkie dane i dokumenty powołane w treści oświadczeń składających się na projekt aktu notarialnego powołano w nim celowo. W związku z powyższym ostrożność, której oczekuje się od zdającego egzamin, powinna być bardzo daleko idąca i ukierunkowana także na wychwycenie tych elementów stanu faktycznego, których bardzo szczegółowe opisanie w akcie nie jest konieczne, ze względu na brak ich związku z główną czynnością objętą projektem aktu lub też przez wzgląd na to, że związek ten jest bardzo luźny. Ma to związek z koniecznością analizowania stanu faktycznego pod kątem przyznania jego elementom określonej wyższej lub niższej wagi, co w konsekwencji może wpłynąć na to, że oświadczenia dotyczące niektórych elementów stanu faktycznego mogą i powinny być oświadczeniami bardziej lakonicznymi. W rezultacie, powoływanie niektórych dokumentów, które na pierwszy rzut oka wydają się istotne dla rozstrzygnięć i powinny znaleźć się w projekcie aktu, może okazać się zbędne ze względu na brak bezpośredniego związku z głównymi oświadczeniami konkretnego aktu.

1.4. Ogólne zasady dotyczące konstruowania aktów notarialnych

Ogólne zasady dotyczące konstruowania aktów notarialnych zawarte są w art. 92 PrNot. Przepis ten w sposób ogólny reguluje obowiązki notariusza związane ze sporządzeniem aktu notarialnego. Artykuł 92 § pkt 1–4a PrNot wskazuje na podstawowe obowiązki notariusza związane ze stwierdzeniem tożsamości oraz istotnych danych dotyczących osób działających przy akcie w imieniu własnym albo w charakterze przedstawicieli lub pełnomocników.

Artykuł 92 § 1 pkt 5 PrNot wymaga od notariusza spisania oświadczeń stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty. Regulacja tego przepisu wyróżnia się bardzo ogólnym charakterem, jednakże jej implikacją jest szeroki zakres wynikających z tego przepisu obowiązków notariusza. Pierwszym i najważniejszym doprecyzowaniem powołanej wyżej bardzo ogólnej dyspozycji, z której wynika, że akt notarialny powinien zawierać oświadczenia stron, jest regulacja zawarta w art. 92 § 3 PrNot. W przepisie objętym powołanym paragrafem pojawia się pojęcie czynności prawnej. Na mocy tej regulacji, każdy akt notarialny dotyczący czynności prawnej powinien zawierać treści istotne dla tej czynności. *Essentialia negotii* stanowią więc absolutnie podstawową oś konstrukcyjną aktu notarialnego, decydują o kształcie głównego oświadczenia w tym akcie. Główne oświadczenie na mocy omawianego paragrafu musi być precyzowane w sposób zdeterminowany okolicznościami konkretnej czynności, gdyż oprócz niego w akcie notarialnym powinny znaleźć się także inne stwierdzenia, których konieczność umieszczenia jest konsekwencją brzmienia przepisów PrNot, przepisów szczególnych zawartych w innych ustawach albo też – wynika wprost z woli stron.

Ujmując najzwięźlejsze, na mocy tego przepisu podstawowym obowiązkiem notariusza jest poddanie wnikliwej weryfikacji tego, czy treść oświadczeń złożonych przez strony w pełni odpowiada prawu. W przypadku wykrycia przez notariusza problemów odnoszących się do samego sposobu sformułowania takiego oświadczenia obowiązkiem notariusza jest skorygowanie go w taki sposób, aby pod każdym względem spełniało ono wymagania jego dotyczące, a wynikające z poszczególnych przepisów prawa, a także – aby dokładnie odzwierciedlało wolę stron. W przypadku, gdy notariusz nie ma możliwości sformułowania tego oświadczenia w taki sposób, aby było zgodne jednocześnie z wolą strony i przepisami prawa, wówczas na mocy art. 81 PrNot powinien odmówić dokonania czynności notarialnej i właściwie to udokumentować, a więc sporządzić protokół.

Obowiązek powołania się w razie potrzeby na okazane dokumenty jest istotny z wielu powodów. Przede wszystkim – w toku praktyki notarialnej, na notariuszu ciąży obowiązek właściwego pouczenia osoby zainteresowanej zawarciem określonego typu umowy w formie aktu notarialnego, o tym jakie konkretne dokumenty powinna przedłożyć do aktu, a także jaki organ powinien jej je wydać, aby określona umowa mająca być objęta planowanym aktem mogła zyskać oczekiwany od niej walor pełnej skuteczności. Oznacza to, że dokumenty muszą być wydane przez właściwe organy, umocowane do tego na podstawie odpowiednich przepisów, i powinno to wynikać wprost z ich treści. Niekiedy przepisy szczegółowe określają wymogi, na mocy których konkretnym dokumentem można posłużyć się jedynie wtedy, kiedy jest on zaopatrzony we właściwą adnotację. Przykładem takiego dokumentu może być wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków, wypis z kartoteki budynków, wyrys z mapy ewidencyjnej sporządzane na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii

z 27.7.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków², które to dokumenty na mocy § 78 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15.2.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym³ muszą być opatrzone klauzulą, z której wprost wynikać będzie, że przeznaczone są do dokonywania wpisów w księgach wieczystych. Polecenie egzaminacyjne wymaga opisywania wszystkich przedkładanych do aktu dokumentów w taki sposób, aby na podstawie samego opisu w akcie notarialnym można było ustalić ich treść, a zatem – w odniesieniu do dokumentów powołanych powyżej jako przykład – w treści aktu notarialnego powinien znaleźć się opis dokumentu, w którego skład wchodzić będzie nazwa dokumentu, organ wydający dokument, stanowisko służbowe osoby wydającej, data wydania dokumentu, sygnatura i – co szczególnie istotne, bowiem wynikające wprost z brzmienia przepisu – powołana wyżej klauzula. Na mocy art. 92 § 1 pkt 6 PrNot akt notarialny powinien zawierać także stwierdzenie faktów i istotnych okoliczności, które zaszły przy jego spisaniu, co ważne stwierdzenia tych faktów i okoliczności notariusz powinien dokonać na żądanie stron.

Łączność art. 92 § 1 pkt 5 i 6 PrNot, których kluczowe implikacje omówione zostały powyżej, w znaczącym stopniu przesądza o tym, że ogólną zasadą, która powinna być bezwzględnie respektowana przy konstruowaniu aktów notarialnych, jest dokładanie należytej staranności, aby poszczególne składowe aktu notarialnego, tj. poszczególne oświadczenia, zachowały wymagany od nich logiczny ciąg lub właściwy porządek. Powyższe koresponduje z dyrektywą określoną w art. 80 § 1 PrNot, z której wynika, że akty notarialne powinny być sporządzane przez notariusza w sposób zrozumiały i przejrzyste. Akt notarialny, w którym oświadczenia zostały zapisane w przypadkowym i nielogicznym porządku, nie może zostać uznany za spójny z dyspozycją powołanego przepisu.

Należy zwrócić uwagę na to, że omawiany art. 92 PrNot zawiera także sekcje, mogące być uznane za dotyczące wyłącznie umów, których przedmiotem jest nieruchomości. Taki charakter mają § 4 oraz 4¹ tego artykułu, gdyż dotyczą one elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego. Na mocy tych przepisów notariusz jest zobligowany do składania wniosków wieczystoksięgowych. Pokrewnym typem regulacji jest ta zawarta w § 11 art. 92 PrNot. Dotyczy ona aktów notarialnych zawierających:

- 1) dane mające być podstawą wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo
- 2) dane podlegające złożeniu do akt rejestrowych w KRS.

W przypadku sporządzania aktu obejmującego takie dane notariusz ma obowiązek pouczyć strony aktu o sposobie i trybie składania wniosku w postępowaniu rejestrowym oraz o obowiązku podania we wniosku numeru wypisu albo wyciągu w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych. W związku z tym notariusz powinien pouczyć stawającego o zasadach funkcjonowania Centralnego Repozytorium, czyli o treści art. 92a PrNot.

Wreszcie, należy zwrócić uwagę na to, że zgodnie z treścią art. 92 § 1 pkt 7–8 PrNot akt notarialny musi zawierać stwierdzenie, z którego wynikać będzie, iż został odczytany, przyjęty i podpisany (pkt 7); powinien zawierać podpisy zarówno osób biorących w nim udział, jak również osób obecnych przy sporządzaniu aktu (np. osoby zaufane, o których mowa w art. 87 § 1 pkt 3 PrNot lub tłumacze przysięgli tłumaczący treść aktu osobom nieznaną języka polskiego), a także, na mocy powołanego pkt 8 – powinien być podpisany przez samego notariusza. Przy tej okazji należy zwrócić uwagę na regula-

² Dz.U. z 2021 r. poz. 1390 ze zm.

³ Dz.U. z 2016 r. poz. 312 ze zm.

cje znajdujące się w art. 92 § 2 PrNot, które dotyczą rzadko występujących w notarialnej praktyce, ale możliwych, sytuacji, kiedy to osoba stawająca do aktu nie może się podpisać. Na marginesie odnotować należy, że praktyka dotychczasowych egzaminów notarialnych w odniesieniu do kwestii podpisu osób stawających do aktu wyglądała różnie, niekiedy w poleceniu egzaminacyjnym wprost znajdował się zapis, z którego wynikał brak konieczności umieszczania podpisów stawających, w przypadku braku takiego zapisu w poleceniu egzaminacyjnym należy jednak zadbać o to, aby po właściwej treści projektu aktu notarialnego wymienieni zostali stawający ze wskazaniem miejsc, w których umieścili podpisy.

Kończąc zwięźle omówienie ogólnych zasad konstruowania aktów notarialnych należy odnieść się do kwestii paragrafów art. 92 PrNot, tj. § 6–10 oraz 12, które wprost określają obowiązki notariusza związane ze sporządzaniem aktów notarialnych w konkretnych okolicznościach lub w związku z umowami konkretnego typu. Powołane przepisy dotyczą m.in. przekształcenia użytkownika wieczystego we własność, odwróconego kredytu hipotecznego, umowy deweloperskiej, przedsięwzięć deweloperskich czy ochrony praw lokatorów. Przepisy tych paragrafów należy potraktować jako wyjątkowe odnosząc ich status do całego systemu prawa. Natomiast za typową sytuację uznać należy raczej schemat postępowania, który nie jest wyznaczony w sposób tak bezpośredni przepisami PrNot, a determinowany jest jedynie pośrednio, tj. w sposób zgodny z art. 92 § 3 PrNot, w którym zawarte zostało odesłanie do przepisów szczególnych.

1.5. Przegląd zagadnień sprawiających trudność na egzaminie i zasady pracy z *check-listą* egzaminacyjną

Wśród osób przygotowujących się do egzaminu notarialnego i zdających ten egzamin panuje dość szeroki konsensus dotyczący zagadnień, które sprawiają największą trudność przy sporządzaniu projektu aktu notarialnego. Wśród zagadnień wskazywanych jako najtrudniejsze pojawiają się przede wszystkim: zasady reprezentacji poszczególnych podmiotów, prawo pierwokupu i inne ograniczenia dotyczące rozporządzania nieruchomościami, nieruchomości rolne. Osoby systematycznie przygotowujące się do egzaminu notarialnego rzadziej jako podstawową trudność wskazują przygotowanie właściwego opisu nieruchomości. Powyższe ma związek z tym, że dążenia zorientowane na przygotowanie poprawnego opisu nieruchomości ustrukturyzować można w pewne, dość stałe bloki treściowe. To właśnie rozważenie tych w miarę stałych bloków i ich modyfikowanie pozwolić może na szybkie skonstruowanie poprawnego opisu. Błędy, popełniane przez osoby doświadczone, mające charakter braków w opisie nieruchomości, są błędami, których można uniknąć pod warunkiem przygotowania materiałów przed przystąpieniem do egzaminu. Osoby zdające egzamin notarialny są zdania, że największym wrogiem jest czas. Z tego powodu wypracowanie właściwej mnemotechniki może pozwolić na uniknięcie błędów w treści tego oświadczenia o podstawowym znaczeniu dla skuteczności aktu notarialnego.

W ostatniej części publikacji zamieszczono wybrane przepisy z aktów prawnych. Jest to propozycja oparta na swoistej mnemotechnice, która może okazać się użyteczna dla wielu spośród osób zdających egzamin notarialny. Przepisy lub ich fragmenty, które wyselekcjonowano do załączonego zbioru mają za zadanie przypominać osobom zdającym

o wynikających z przepisów poszczególnych ustaw obowiązkach notariusza. Należy zwrócić uwagę na art. 74d PrNot, który w § 5 stanowi, że w trakcie egzaminu notarialnego zdający może korzystać z tekstów aktów prawnych i komentarzy oraz orzecznictwa. Taki sposób sformułowania omawianego przepisu nie wyklucza posiadania przez zdającego zbiorów tekstów aktów prawnych, w których zgromadzone zostały tylko poszczególne przepisy wybranych ustaw. Jednocześnie, odnotować należy, że proponowana lista nie ma w żaden sposób charakteru wyczerpującego, a zatem celowe jest, aby zdający dokonał zoptymalizowania tej listy we własnym zakresie i ewentualnie także ją rozszerzył.

Stanowiąca załącznik do tej książki lista zwraca uwagę na problemy istotne z punktu widzenia procesu redagowania aktu notarialnego dotyczącego nieruchomości. Osia założenia, które towarzyszyło procesowi jej redagowania, było dążenie do uwzględnienia przede wszystkim takich elementów, które są istotne z punktu widzenia konstruowania czegoś, co określić można mianem mapy aktu notarialnego. Sformułowanie mapa aktu notarialnego jest jedynie wyrazem opowiedzenia się za pewną konwencją, która zakłada, że akt notarialny, niezależnie od tego jakiego typu umowę zawiera, składa się ze swoistych standardowych sekcji istotnych, które w zależności od treści kazusu egzaminacyjnego mogą podlegać modyfikacjom lub nawet całkowicie utracić znaczenie. Skutki utraty doniosłości przez konkretną spośród standardowych istotnych sekcji mogą być różnicowane. Ujmując problem ogólnie, stwierdzić można, że taka utrata może prowadzić do konieczności właściwego zastosowania określonych przepisów szczegółowych w treści projektu aktu notarialnego stanowiącego rozwiązanie zadania egzaminacyjnego. Konsekwencją tego, może być także potrzeba objęcia treścią projektu oświadczeń, które przedstawiać będą szczegóły związane z innym stosunkiem prawnym, którego byt prawny rzutuje lub rzutował na skuteczność umowy objętej projektem aktu. Opis ten powinien być zoptymalizowany w taki sposób, aby zachowywał zgodność z treścią kazusu egzaminacyjnego.

Załączony do książki zbiór przepisów może być traktowany jako zestaw fiszek. Zrobienie z nich właściwego użytku zależy przede wszystkim od wysiłku osoby posługującej się nim. Polega to na wypracowaniu techniki zarządzania skojarzeniami, których źródłem mogą być przepisy zebrane w zbiorze załączonym do książki.

Pierwszy spośród istotnych przepisów, który znalazł się w zbiorze, to art. 92 § 1 pkt 4a PrNot. Kluczowy jego fragment nakłada na notariusza obowiązek przyjęcia od stawającego reprezentującego spółkę prawa handlowego oświadczenia wraz z uzasadnieniem dotyczącego tego, czy reprezentowany przy akcie podmiot jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Artykuł 29 ustawy z 28.11.2014 r. – Prawo o aktach stanu cywilnego⁴ został wybrany celem przypominania zdającemu o wpływie ustroju majątkowego w małżeństwie stawającego na czynność notarialną.

Przepisy wybrane z ustawy z 6.8.2010 r. o dowodach osobistych⁵ zwracają uwagę na problemy istotne w zakresie stwierdzenia tożsamości stawających, a także stanu tego dokumentu (utrata ważności), unieważnienie.

Artykuł 4 ustawy z 20.8.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym⁶ dotyczy dokumentów pobieranych samodzielnie z tego rejestru, tj. informacji odpowiadających odpisowi aktualnemu z KRS, których okazywanie jest standardem, gdy przy akcie reprezentowana jest jednostka podlegająca wpisowi do tego rejestru.

⁴ Tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1681ze zm.

⁵ Tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 671 ze zm.

⁶ Tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 685 ze zm.

Powołane przepisy z czterech kolejnych ustaw, a więc: ustawy z 15.9.2000 r. – Kodeks spółek handlowych⁷; ustawy z 28.2.2003 r. – Prawo upadłościowe⁸; ustawy z 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym⁹; jak również z ustawy z 30.8.1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników¹⁰, mają za zadanie przypominać zdającemu o umieszczeniu w akcie właściwych klauzul, z których wynikać będzie, że stawający złożył zapewnienia, iż sposób przedstawicielstwa reprezentowanego podmiotu nie uległ zmianie np. w wyniku prowadzenia likwidacji lub w rezultacie potrzeby zastosowania do niego przepisów ustaw szczególnych.

Kolejne przepisy KSH mają za zadanie zwrócić uwagę zdającego na dokonanie analizy przypadku pod kątem stwierdzenia, czy KSH nie zawiera regulacji modyfikujących ogólny sposób reprezentacji lub też – czy zgodnie z nim (lub umową spółki) na dokonanie czynności objętej projektem aktu nie jest konieczne okazanie innych zgód.

Następne przepisy dotyczą w większości zasad konstruowania poprawnego opisu nieruchomości.

Celem zawarcia w zbiorze przepisów ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹¹ jest zwrócenie uwagi zdającego na potrzebę:

- 1) przeprowadzenia właściwej analizy księgi wieczystej będącej przedmiotem umowy nieruchomości i
- 2) opisanie treści tej księgi w treści aktu.

Przepisy z ustawy z 24.9.2010 r. o ewidencji ludności¹² i ustawy z 6.3.2018 r. – Prawo przedsiębiorców¹³ mają za zadanie skierować uwagę zadającego na rozważenie umieszczenia w akcie klauzuli, z której wynikać będą informacje dotyczące braku osób zameldowanych w nieruchomości będącej przedmiotem umowy i dotyczące zarejestrowania działalności gospodarczej pod adresem tej nieruchomości.

Paragraf 8 EwGriBudR wskazuje na konieczność określenia tego, jak w Ewidencji Gruntów i Budynków oznaczona jest nieruchomość, której projekt aktu dotyczy. W związku z tym przepisem w zbiorze umieszczony został art. 14 ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹⁴, który wskazuje na potrzebę umieszczenia w projekcie aktu informacji dotyczącej tego, czy nieruchomość, której opis został nim objęty znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Artykuł 59 PlanZagospU zwraca uwagę na konieczność objęcia tym opisem informacji dotyczącej tego, czy w odniesieniu do tej nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Przepis wyselekcjonowany z ustawy z 9.10.2015 r. o rewitalizacji¹⁵ zwraca uwagę zdającego na potrzebę umieszczenia w projekcie aktu oświadczeń wykluczających pierwokupu lub innych oświadczeń z nimi związanych.

Przepisy dotyczące najmu i dzierżawy z KC zawarto celem zwrócenia uwagi zdającego na potrzebę odzwierciedlenia w projekcie aktu tego, czy były w przeszłości zawierane, i czy wciąż obowiązują tego typu umowy jej dotyczące. Kolejne umieszczone w zbiorze przepisy KC zwracają uwagę na konieczność złożenia oświadczeń dotyczących ograni-

⁷ Tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.

⁸ Tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.

⁹ Tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1933 ze zm.

¹⁰ Tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 343 ze zm.

¹¹ Tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 146 ze zm.

¹² Tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1191 ze zm.

¹³ Tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 221 ze zm.

¹⁴ Tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.

¹⁵ Tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 485 ze zm.

czonych praw rzeczowych nieujawnionych w księdze lub innych umowach zobowiązaniowych.

Przepis ustawy z 12.1.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych¹⁶ wskazuje na konieczność przyjęcia oświadczenia dotyczącego stanu zobowiązań podatkowych i innych zobowiązań publicznoprawnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości.

Przepis ustawy z 21.3.1985 r. o drogach publicznych¹⁷ spowodować ma do umieszczenia w akcie oświadczenia dotyczącego posiadania przez nieruchomość dostępu do drogi publicznej, a także oświadczenia dotyczącego granic tej nieruchomości.

Przepis ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane¹⁸ wskazuje na konieczność umieszczenia w akcie oświadczenia, z którego będzie wynikać rok oddania do użytkowania przedmiotowej nieruchomości.

Przepisy ustawy z 29.8.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków¹⁹ zwracają uwagę na potrzebę odniesienia się w treści aktu do kwestii świadectwa charakterystyki energetycznej.

Kolejne przepisy, czyli art. 107 KPA, art. 56 KKS oraz art. 34 ustawy z 29.8.1997 r. – Ordynacja podatkowa²⁰ wskazują na potrzebę umieszczenia w akcie oświadczenia, w którym rozstrzygnięta zostanie kwestia decyzji administracyjnych i karnoskarbowych, które mogą mieć wpływ na skuteczność umowy.

Artykuły 316 KPC i art. 413 KPK mają zwrócić uwagę zdającego na potrzebę dokonania w treści projektu aktu wykluczenia bytu takich orzeczeń sądów cywilnych lub karnych, które mogłyby wpłynąć na skuteczność umowy.

Przepisy ustawy z 9.9.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych²¹ oraz ustawy z 28.7.1983 r. o podatku od spadków i darowizn²² zwracają uwagę na konieczność przedłożenia do aktu właściwego zaświadczenia wydanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego, z którego wynikać będzie, że podatek należny w związku z tym nabyciem został uregulowany.

Przepis ustawy z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego²³ zwraca uwagę na konieczność rozstrzygnięcia tego, czy nieruchomość będąca przedmiotem umowy objętej projektem aktu notarialnego nie jest nieruchomością rolną.

Artykuł 548 KC powinien zwrócić uwagę zdającego na konieczność przyjęcia oświadczenia dotyczącego momentu wydania nieruchomości w posiadanie, a także dotyczącego momentu przejścia korzyści i ciężarów związanych z tą nieruchomością. W zależności od zapisów w kazusie przepis ten może również zwracać uwagę zdającego na rozważenie objęcia aktem zapisu o tym, że kupujący nieruchomość obejrzał ją przed podpisaniem umowy.

Artykuł 56 KKS zwraca uwagę na konieczność udzielenia stawającym niezbędnych pouczeń podatkowych, a w szczególności na konieczność pouczenia stawających o odpowiedzialności karnoskarbowej.

Artykuł 79 pkt 8a oraz art. 92 § 4 oraz 4¹ PrNot zwracają uwagę na konieczność zawarcia w akcie wniosków wieczystoksięgowych.

¹⁶ Tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.

¹⁷ Tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.

¹⁸ Tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.

¹⁹ Tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 497 ze zm.

²⁰ Tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.

²¹ Tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 170 ze zm.

²² Tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1043 ze zm.

²³ Tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2569 ze zm.

Artykuł 92a PrNot wskazuje na konieczność zawarcia pouczenia dotyczącego funkcjonowania Centralnego Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych w projekcie aktu notarialnego stanowiącego podstawę do wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Artykuły 626⁴ i 626¹² KPC odnoszą się do przekazania właściwych pouczeń stawającym będącym uczestnikami elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego.

Artykuł 92 § 1 pkt 7 PrNot oraz art. 6 ustawy o tłumaczach przysięgłych mają za zadanie przypominać o konieczności odpowiedniego zmodyfikowania klauzuli, w której stwierdza się, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany, w taki sposób, aby brzmiała ona, iż akt został odczytany, przetłumaczony na język..., przyjęty i podpisany w przypadku, gdy stawający nie zna języka polskiego.

Artykuły ustawy z 11.3.2004 r. o podatku od towarów i usług²⁴ wskazują na konieczność właściwego naliczenia i pobrania tego podatku od taksy notarialnej uiszczanej za dokonanie czynności.

Artykuły ustawy z 28.7.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych²⁵ mają za zadanie przypomnieć o ciążyącym z mocy art. 7 § 2 PrNot obowiązku pobrania opłat sądowych.

Widać więc, że ujęta w załączniku lista nie jest wyczerpująca, jednak dzięki niej praca na egzaminie notarialnym zostanie lepiej zorganizowana, a zdający może wypracować metodę, która pozwoli na szybkie docieranie do innych, istotnych z punktu widzenia kasusu przepisów.

2. Podejście do rozwiązywania kasusów egzaminacyjnych dotyczących obrotu nieruchomościami

2.1. Analiza kasusu egzaminacyjnego – ogólne zasady i kierunki

Analiza kasusu egzaminacyjnego powinna być ukierunkowana na to, aby zlokalizować wszystkie występujące w jego treści informacje, które mogą zostać uznane za prawnie doniosłe mając na względzie art. 92 PrNot, a także przepisy innych ustaw. Przeprowadzanie takiej analizy jest problematyczne głównie ze względu na drugie z powołanych wyżej źródeł. Regulacje dotyczące obrotu cywilnoprawnego są w rzeczywistości bardzo

²⁴ Tj. Dz.U. z 2022 poz. 931 ze zm.

²⁵ Tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1125 ze zm.

rozproszone i zlokalizowanie wszystkich przepisów doniosłych dla właściwego rozwiązania przypadku jest dużym wysiłkiem analitycznym.

Podstawową zasadą, której należy przestrzegać w toku analizowania przypadku egzaminacyjnego, jest wierne odzwierciedlanie treści przypadku w przygotowywanym projekcie aktu notarialnego.

Należy zwrócić uwagę na to, że do pojawiającego się w treści przypadku egzaminacyjnego sformułowania „uzupełnij brakujące elementy według własnego uznania” trzeba podchodzić z bardzo dużą dozą ostrożności, gdyż nieostrożne podejście do tego fragmentu polecenia prowadzić może do zastąpienia pewnych elementów stanu faktycznego zawartego w przygotowanym zadaniu egzaminacyjnym innymi detalami. Takie działanie w każdym przypadku spotka się z oceną komisji egzaminacyjnej, której konkluzją będzie stwierdzenie, że zdający nie poradził sobie z zadaniem egzaminacyjnym.

Pojawiające się w tytule tej części opracowania sformułowanie „kierunki analizy przypadku egzaminacyjnego” można interpretować różnie. Niewątpliwie jednak metodą, która powinna okazać się skuteczna, jest prowadzenie analizy ukierunkowanej na poszukiwanie poszczególnych przepisów, które mogą stanowić o tym, że czynność prawna objęta projektem aktu notarialnego będzie czynnością skuteczną. Taka operacja poszukiwania przepisów powinna odbywać się według schematu, który mógłby być uznany za – co do zasady – powtarzalny. Mówienie o poszukiwaniu jakiegoś rodzaju powtarzalności w odniesieniu do problematyki sporządzania aktów notarialnych nie zawsze może się sprawdzić, ze względu na bardzo dużą różnorodność obecnych w kazusach stanów faktycznych. Rozwiązaniem dość sensownym wydaje się opieranie tego rodzaju analizy na stabilności systemu prawa, a więc na nieprzerwanej obecności w tym systemie szeregu ustaw o fundamentalnym znaczeniu dla obrotu cywilnoprawnego. To właśnie poszczególne ustawy uznać można za determinujące kierunki analizy przypadku. Ustawa jako akt prawa o podstawowym znaczeniu reguluje zazwyczaj dość szeroką materię. Kazusy egzaminacyjne najczęściej formułowane są w taki sposób, z którego wynika, uregulowania jakiej ustawy mogą mieć w danym stanie faktycznym zastosowanie. Kazus, chociaż najczęściej nie wyznacza wprost przepisów doniosłych zważywszy na jego poprawne rozwiązanie, wskazuje jednak wprost lub w sposób opisowy na instytucje prawne, które pod warunkiem bardzo dobrej orientacji w zakresie przedmiotowym konkretnych ustaw dają się w relatywnie łatwy sposób powiązać z konkretnymi ustawami. Przykładowo, wskazanie w kasusie, że spółka ma być reprezentowana przez prokurenta, odsyła wprost do przepisów KC o prokurze, natomiast opis, iż udziały o jakiejś wartości przysługują konkretnym wspólnikom określonej, powołanej w tym kasusie spółki prawa handlowego, sugeruje jasno, że w treści rozwiązania tego przypadku powołana powinna zostać jedna ze zgód korporacyjnych, a więc należy zastosować przepisy KSH dotyczące tych zgód.

Zwrócić należy uwagę na to, że odmiennego podejścia analitycznego, aniżeli w przypadku przypadków mających za przedmiot czynności prawne dotyczące nieruchomości, wymaga od zdających zmierzenie się z kasusem egzaminacyjnym, którego przedmiotem jest umowa spółki. Umowy spółek opierają się na schematach, które wprost wynikają z przepisów KSH, natomiast brzmienie przypadku egzaminacyjnego narzuca ogólny kierunek rozwinięcia tych schematów. Należy jednak podkreślić, że polecenie sformułowane jest najczęściej w sposób przedstawiający życzenia hipotetycznego stawającego do aktu w sposób alternatywny. W związku z tym, zadaniem zdającego jest wybranie tego z dostępnych wariantów zapisów umownych, który daje się pogodzić z brzmieniem obowiązujących przepisów. Rozpatrując ten proces decyzyjny, należy zwrócić uwagę na to, że bardzo często, warunkiem dokonania właściwego wyboru jest zapoznanie się z orzecznictwem. W związku z powyższym opanowanie technik dokonywania przeglądu i wyszukiwania orzeczeń wydanych na podstawie poszczególnych przepisów KSH i innych

ustaw jest podstawową umiejętnością, którą powinien opanować zdający. Stąd też warto, aby osoba zdająca zaopatrzyła się w najnowsze zbiory orzecznictwa.

Istotny problem dotyczący rozwiązywania kasusów egzaminacyjnych, aktualny zarówno w odniesieniu do kasusów z zakresu obrotu nieruchomościami, jak i tych, przedmiotem których są umowy spółek, dotyczy kompletności rozwiązania zaproponowanego przez zdającego. Rozwiązanie, które na pierwszy rzut oka może wydawać się poprawne, często może być obarczone istotną z punktu widzenia komisji egzaminacyjnej wadą niekompletności. W praktyce błąd taki może sprowadzać się do tego, że pomimo wyboru kierunku rozwiązania problemu egzaminacyjnego, który uznać można za właściwy, brak ujęcia w tym rozwiązaniu treści jednego z istotnych przepisów przekreśla cały dokonany trud analityczny, a zatem i przygotowane, poprawne rozwiązanie kasusu. Powyższe implikuje konkluzję, że w czasie egzaminu celowe i konieczne jest wielokrotne wracanie do treści zadania egzaminacyjnego.

2.2. Komparycja i problematyka reprezentacji – uwagi ogólne

Komparycja aktu notarialnego to jego część początkowa, w której dochodzi do określenia czasu, okoliczności i podmiotów uczestniczących w czynności notarialnej. To właśnie komparycja aktu notarialnego daje wyraz tego, że notariusz wywiązał się z obowiązku nałożonego na niego mocą art. 85 PrNot i stwierdził tożsamość osób stawających do aktu. Praktyka egzaminów notarialnych pokazuje, że to właśnie komparycja jest tą częścią aktu notarialnego, która sprawia najwięcej trudności zdającym. Zapisy znajdujące się w komparycji powinny odzwierciedlać to, że osoba fizyczna działająca przy akcie notarialnym jest w należyty sposób umocowana do dokonania określonej czynności. Osoba fizyczna może przy akcie działać w imieniu własnym, w imieniu innej osoby fizycznej na podstawie udzielonego pełnomocnictwa lub też w wykonaniu określonego orzeczenia sądu, albo też działać w charakterze reprezentanta określonej osoby prawnej lub innej jednostki organizacyjnej, np. jako członek organu tego podmiotu.

Problemem dla osób zdających może być przede wszystkim to, że zagadnienie reprezentacji podmiotów mogących uczestniczyć w obrocie cywilnoprawnym jest w rzeczywistości uregulowane w wielu rozproszonych aktach normatywnych. Konsekwencją tego, znaczącego rozproszenia jest to, że przygotowująca komparycję aktu notarialnego osoba egzaminowana musi być w niezawodny sposób wyszukać i zastosować kilka grup przepisów. Przede wszystkim, powinna odnaleźć te przepisy, które regulują ogólne zasady reprezentacji danej osoby prawnej lub innej jednostki organizacyjnej. Osoba taka powinna jednak uczynić to ze świadomością, że w analizowanym przez nią przypadku może dochodzić do sytuacji, w której to ogólne zasady reprezentacji ulegają jakiegoś rodzaju zmodyfikowaniu. Posługiwanie się tutaj pojęciem modyfikacji jest o tyle właściwe, że w ten sposób pośrednio dochodzi do wskazania, iż uregulowany ogólnie sposób działania może być zmieniany w efekcie różnego rodzaju ustawowo lub umownie usankcjonowanych ograniczeń. Weryfikowanie tego, czy w analizowanym przypadku można mówić o tego rodzaju ograniczeniach powinno odbywać się metodycznie, a więc poprzez wyfiltrowanie z treści kasusu egzaminacyjnego wszystkich tych komponentów, które mogą być doniosłe dla właściwej reprezentacji podmiotu. Stworzenie takiego zestawu danych powinno pozwolić na przeanalizowanie, czy w określonym przypadku dochodzi do zmodyfikowania podstawowego reżimu reprezentacji danego podmiotu.

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl